

GKOŚ.6730.15.2020

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 55, art. 59 ust. 1 i art. 60 1 i 4, art. 61, art. 64 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293)

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588)

art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 256)

po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Trzciannie, ul. Wojska Polskiego 10, 19-104 Trzciannie

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{max}=3 \text{ m}^3$, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenia działki

ustalam

warunki zabudowy dla **działki o numerze ewidencyjnym 36/1 położona w obrębie 8 wsi Krynice**

obszar oznaczony linią przerywaną w kolorze czarnym oraz literami ABCDEF na mapie stanowiącej integralną część graficzną niniejszej decyzji.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{max}=3 \text{ m}^3$, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenie działki

2. Rodzaj zabudowy:

Zabudowa usługowa

3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

3.1. Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1) Zagospodarowanie terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy – 8 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej i 6 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w sposób nienaruszających interesów osób trzecich wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz interesu prawnego właścicieli, wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości wynikających z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.);
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu objętego decyzją – powierzchnia zabudowy projektowanego budynku świetlicy wiejskiej o powierzchni do 270 m^2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni terenu inwestycji;

2) Parametry zabudowy:

- powierzchnia zabudowy projektowanego budynku świetlicy wiejskiej o powierzchni do 270 m^2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- szerokość elewacji frontowej – 23 m +/- 20%;
- wysokość zabudowy (górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki):

- od poziomu terenu do kalenicy dachu – od 4 m do 7 m;
- od poziomu terenu do okapu dachu (gzymsu) – od 2,5 m do 4 m;
- d) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):
 - dach główny – wielospadowy o nachyleniu połaci od 20° do 35°;
 - wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, garażami i ogrodami zimowymi;
 - kalenica główna – równoległa do frontu działki.

3.2. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie określa się. Teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie występują dobra kultury współczesnej.

Inwestor w wypadku odkrycia, podczas prowadzenia prac ziemnych, zabytków archeologicznych (ruchomych i nieruchomych) zobowiązany jest wstrzymać prace i powiadomić o odpowiednią delegaturę Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (art. 32 ust. 1 i 2 i art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282).

3.3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.).
- 2) Teren jest nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55).
- 3) Wnioskowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do I grupy inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i II grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym inwestycja nie wymaga przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko; gdyż nie zawiera się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

3.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez projektowane przyłącze;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego na warunkach przyłączeniowych zarządcy sieci (warunki przyłączenia nr 20-B6/WP/02046 z dnia 12.05.2020r)
- c) zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła;
- d) odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze;
- e) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki;
- f) składowanie oraz unieszkodliwianie odpadów stałych – odpady stałe gromadzić w pojemnikach zlokalizowanych na własnym terenie, przystosowanych do wywozu na wysypisko;
Gospodarowanie odpadami powstałymi w wyniku planowanej inwestycji zgodnie z przepisami w zakresie dot. gospodarowania odpadami, ich utylizacji.
- g) dostępność do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej kategorii powiatowej poprzez istniejący zjazd.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; musi zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- b) dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu skierowania go na teren sąsiednich nieruchomości jest zabronione;
- c) ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami poszczególnych sieci;
- d) wejście na teren nie będący własnością inwestora, wynikające z konieczności wykonania robót należy każdorazowo uzgodnić z właścicielem, użytkownikiem lub zarządcą terenu;
- e) odpowiednie usytuowanie budynku oraz towarzyszących urządzeń w sposób ograniczający strefę oddziaływania inwestycji wyłącznie do terenu własnej działki budowlanej;
- f) inne wymagania dotyczące interesów osób trzecich – zgodnie z przepisami ogólnymi.

5. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Nie dotyczy planowanej inwestycji i terenu objętego decyzją.

6. Inne warunki i wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Inwestycje projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:

- a) dokumentację budowlaną wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2013 r. poz. 1129);
- b) lokalizacja projektowanych obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów wynikających z:
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065),
 - rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 2014 r., poz. 81);
- c) odprowadzenie wód opadowych i zagospodarowanie terenu wykonać w sposób nie wpływający na stan wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.));
- d) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.);
- e) ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276 ze zm.);
- f) ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470);
- g) ustawą z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.);
- h) Polskimi Normami oraz wytycznymi branżowymi, opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczegółowymi.
- i) innymi przepisami mającymi związek z inwestycją.

7. Wymagane uzgodnienia.

- 1) Starosta Powiatu Monieckiego (w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych) – uzgodniono bez uwag.
- 2) Dyrektor regionalny zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich w Białymstoku / Dyrektor regionalny zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich w Białymstoku - Nadzór Wodny w Augustowie (w sprawach melioracji wodnych) – uzgodniono bez uwag.
- 3) Zarząd Dróg Powiatowych w Mońkach – uzgodniono bez uwag.

UZASADNIENIE

Gmina Trzcianne, ul. Wojska Polskiego 10, 19-104 Trzcianne wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{max}=3$ m³, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenia działki na działce o numerze ewidencyjnym 36/1 położona w obrębie 8 wsi Krynice, gm. Trzcianne.

Wniosek złożono 06 maja 2020, skorygowano 03 czerwca 2020r.(wniosek korekta).

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawców zawiera niezbędne określenia, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293) powiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

W toku postępowania strony postępowania nie wniosły uwag.

W oparciu o art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293) przeprowadzona została analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z § 3 rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym wyznaczonym wokół działki objętej wnioskiem w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293).

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Także art. 59 ust. 2 w zw. z art. 59 ust. 1 tejże ustawy mówi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę.

Analizą objęto obszar w obrębie oznaczonym w części graficznej analizy. Granice obszaru wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem, w odległości zapewniającej spełnienie określonego przepisami zakresu, tj. trzech szerokości frontu terenu inwestycji (nie mniej niż 50m).

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji w obszarze analizowanym, wyznaczonym zgodnie z §3 ww. rozporządzenia stwierdzono, że wnioskowana inwestycja jest przewidziana do realizacji w obszarze terenu spełniającego warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn.:

- a) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu*

Inwestycja dotyczy zabudowy usługowej gminy w kategorii użyteczności publicznej dla mieszkańców wsi w zakresie oświaty i wychowania. Planowana inwestycja nie zalicza się do inwestycji określonych w art. 61 ust. 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do której nie stosuje się przepisów pkt 1 art. 61 ust. 1 tejże ustawy, tj. „zasady dobrego sąsiedztwa”.

Wieś Krynica ma zwartą zabudowę usytuowaną przy drodze publicznej powiatowej. We wsi Krynica istnieje generalnie zabudowa zagrodowa, co jest charakterystyczne dla tego terenu. Przedmiot planowanej inwestycji z uwagi na swój charakter z reguły na wsi występuje jako jedyna tego typu zabudowa. Tym samym planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowić będzie mimo swej odmiennej funkcji uzupełnienie występującej w analizowanym obszarze zabudowy, w tym przypadku zagrodowej i nie będzie kolidowało z funkcją oraz sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.

Dla przedmiotowej inwestycji granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem, w odległości zapewniającej spełnienie określonego przepisami zakresu, tj. min. trzech szerokości frontu działki (nie mniej niż 50m) i biorąc pod uwagę, rozmiary wsi, to zakres ten jest wystarczający aby określić parametry dla wnioskowanej inwestycji. Przy wyznaczeniu granic obszaru analizowanego dla przedmiotowej inwestycji wzięto pod uwagę: szerokość frontu działki (dla przedmiotowej inwestycji wynosi ok. 65 m) i min. trzykrotną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m – dla wnioskowanej inwestycji trzykrotność to ok. 195 m, wyznaczoną od granicy terenu inwestycji do granicy obszaru analizy, czyli wokół terenu inwestycji – jak pokazano to na załączniku nr 2b - wyniki analizy - część graficzna.

Biorąc powyższe pod uwagę zabudowę do ustalenia cech dla budowanego budynku świetlicy wiejskiej uznano istniejącą zabudowę na wyznaczonym terenie wsi Krynica, działki o nr: 36/2, 36/3, 35, 34, 33/1, 33/2, 36/4, 32, 31/1, 30, 46/2, 46/1, 46/3, 208, 209, 211, 212, 26/6, 29/5, 47/1, 48/1. Działki te położone są w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego w sposób określony w § 3 rozporządzenia i można brać je pod uwagę ustalając wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze typowe dla zabudowy zagrodowej i inne oraz są bezpośrednio dostępne z tej samej drogi publicznej kategorii powiatowej, co działka inwestora. Działki te tworzą urbanistyczną całość i są działkami sąsiednimi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tak wyznaczony obszar jest wystarczający do określenia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, który spełnia ustawowe wymagania zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej w tym obszarze, pokazuje, że na działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej są usytuowane zabudowani pozwalające na określenie wymagań dla wnioskowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej.

- b) *teren ma dostęp do drogi publicznej*
dostęp do drogi publicznej – istniejący zjazd;
- c) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*
uzbrojenie terenu (istniejące i projektowane) – jest wystarczające, aby zabezpieczyć wymagania planowanego zamierzenia budowlanego;

d) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych*

przedmiotowy obszar inwestycji stanowią grunty rolne zabudowane, w rejestrze gruntów sklasyfikowane jako (Br, N, R o klasie VI);

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

e) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55).

- nie znajduje się na obszarach położonych w granicach parku i jego otuliny; inwestycja nie wymaga uzgodnienia;

- teren inwestycji nie jest położony na obszarach (innych niż parki narodowe i ich otuliny) objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; inwestycja nie wymaga uzgodnienia.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do I grupy inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i II grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestycja nie wymaga przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko; gdyż nie zawiera się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie występują dobra kultury współczesnej, obiektów budowlanych na terenach górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wskazany we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego związku z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

Działając w myśl art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiący o ładzie przestrzennym – przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne – powstająca zabudowa powinna być dostosowana do zastanej zabudowy. W analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu do wyznaczenia parametrów nowego obiektu przyjęto kryteria wynikające z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę cechy istniejącej zabudowy wsi Krynica, wnioskowane parametry, prawo właścicielskie oraz zgodność z przepisami odrębnymi.

To doprowadziło do ustaleń zawartych w pkt. 3.1 niniejszej decyzji. Określone parametry budynku będącego przedmiotem wniosku nie są sprzeczne z cechami obszaru analizowanego i obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Teren objęty wnioskiem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianne, który utracił moc prawną na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 1 stycznia 2004 r., nie był przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Przeprowadzona analiza obszaru wykazała dopuszczalność realizacji inwestycji planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, które nie naruszają obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów m.in. prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości realizacji inwestycji. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Robert Zyskowski - członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP, upr. nr WM-0227.

W świetle powyższego postanowiono jak w sentencji decyzji.



WÓJT
Marek [signature]
Zydlawski

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 293), niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 293), Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzje o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy /art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 293).

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub przed uzyskaniem pozwolenia na budowę przez wnioskodawcę dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji /art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 293).

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku za pośrednictwem Wójta Gminy Trzcianne w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a Kpa), co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

- a) nr 1 – część graficzna decyzji o warunkach zabudowy (mapa w skali 1:1000)
- b) nr 2a – wyniki analizy - część tekstowa i nr 2b i analiza - część graficzna (mapa w skali 1:1000)

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca – Gmina Trzcianne
- 2) a/a

Do wiadomości: strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy.

KOPIA Z MAPY
zasadniczej - ewidencyjnej

miasto, wieś Krynice
gmina Trzcianne
skala 1:1000



WÓJT GMINY TRZCIANNE
19-104 Trzcianne
ul. Wojaka Polskiego 10

WÓJT
Marek Szulowski

ZAŁĄCZNIK NR 1

CZĘŚĆ GRAFICZNA DO WARUNKÓW ZABUDOWY
NR GKOŚ.6730.15.2020 z dnia 15.09.2020 r.

skala 1:1000

opracował:
mgr inż. arch. Robert Zyskowski
członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WM-0227

LEGENDA:	
A-B-C-D-E-F	granica terenu inwestycji
▲▲▲▲	nieprzekraczalna linia zabudowy
➔	projektowany zjazd z drogi publicznej

WYNIKI ANALIZY dotyczącej ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu /część tekstowa/

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu w oparciu o art. 53 ust. 3 oraz wymogi art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) dotyczące planowanego zamierzenia inwestycyjnego polegającego na

budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{\max}=3 \text{ m}^3$, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenia działki – na działce o numerze ewidencyjnym 36/1 położona w obrębie 8 wsi Krynice, gm. Trzciannie.

Ustalenia dotyczące dobrego sąsiedztwa

Inwestycja dotyczy inwestycji dot. zabudowy usługowej gminy (oświaty i wychowania) w kategorii użyteczności publicznej służącej społeczności danej wsi i jej kolonii. Planowana inwestycja nie zalicza się także do inwestycji określonych w art. 61 ust. 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do której nie stosuje się przepisów pkt 1 art. 61 ust. 1 tejże ustawy, tj. „zasady dobrego sąsiedztwa”.

Niezbędne było, więc ustalenie dla przedmiotowej inwestycji parametrów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania: 1) linii zabudowy; 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu; 3) szerokości elewacji frontowej; 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki; 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

We wsi Krynica istnieje generalnie zabudowa zagrodowa, co jest charakterystyczne. Przedmiot planowanej inwestycji z uwagi na swój charakter z reguły na wsi występuje jako jedyna tego typu zabudowa. Tym samym planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{\max}=3 \text{ m}^3$, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenia działki we wsi Krynice, gm. Trzciannie stanowić będzie mimo swej odmiennej funkcji uzupełnienie występującej w analizowanym obszarze zabudowy, w tym przypadku zagrodowej i nie będzie kolidowało z funkcją oraz sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.

Wieś Krynica ma zwartą zabudowę usytuowaną przy drodze publicznej powiatowej.

Dla przedmiotowej inwestycji granice obszaru analizowanego wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem, w odległości zapewniającej spełnienie określonego przepisami zakresu, tj. min. trzech szerokości frontu działki (nie mniej niż 50m) i biorąc pod uwagę, rozmiary wsi, to zakres ten jest wystarczający aby określić parametry dla wnioskowanej inwestycji. Przy wyznaczeniu granic obszaru analizowanego dla przedmiotowej inwestycji wzięto pod uwagę: szerokość frontu działki (dla przedmiotowej inwestycji wynosi ok. 65 m) i min. trzykrotną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m – dla wnioskowanej inwestycji trzykrotność to ok. 195 m.

Biorąc powyższe pod uwagę zabudowę do ustalenia cech dla budowanego budynku świetlicy uznano istniejącą zabudowę na wyznaczonym terenie wsi Krynica, działki o nr: 36/2, 36/3, 35, 34, 33/1, 33/2, 36/4, 32, 31/1, 30, 46/2, 46/1, 46/3, 208, 209, 211, 212, 26/6, 29/5, 47/1, 48/1. Działki te położone są w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego w sposób określony w § 3 rozporządzenia i można brać je pod uwagę ustalając wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze typowe dla zabudowy zagrodowej i inne oraz są bezpośrednio dostępne z tej samej drogi publicznej kategorii powiatowej, co działka inwestora. Działki te tworzą urbanistyczną całość i są działkami sąsiednimi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizowany obszar oznaczono w części graficznej analizy.

Określono następujące wymagania dotyczące wnioskowanej zabudowy w zakresie zagospodarowania terenu i parametrów nowej zabudowy

1)	Rodzaj zabudowy	zabudowa usługowa
2)	Sposób zagospodarowania terenu	budowa budynku świetlicy wiejskiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przyłączy wod.-kan., elektroenergetycznego, zbiornika gazu $V_{\max}=3 \text{ m}^3$, miejsc parkingowych – 10 szt., ogrodzenia działki
3)	Linia zabudowy nieprzekraczalna	<ul style="list-style-type: none">- 8 m od granicy pasa drogowego drogi powiatowej, zgodnie z przepisami odrębnymi- 6 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej, zgodnie z przepisami odrębnymi linie zabudowy od strony działek sąsiednich należy kształtować w sposób nienaruszających interesów osób trzecich wynikających z przepisów

		prawa budowlanego oraz interesu prawnego właścicieli, wieczystych użytkowników sąsiednich nieruchomości wynikających z art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145 ze zm.)
4)	<i>Intensywność wykorzystania terenu</i>	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu objętego decyzją – powierzchnia zabudowy projektowanego budynku świetlicy wiejskiej o powierzchni do 270 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni terenu inwestycji
5)	<i>Szerokość elewacji frontowej</i>	23 m +/- 20%
6)	<i>Wysokość zabudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki</i>	<ul style="list-style-type: none"> - od poziomu terenu do kalenicy dachu – od 4 m do 7 m, - od poziomu terenu do okapu dachu (gzymsu) – od 2,5 m do 4 m
7)	<i>Geometria dachu kąt nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych</i>	<ul style="list-style-type: none"> - dach na części projektowanej wielospadowy nachyleniu połaci od 20° do 35° - wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, garażami i ogrodami zimowymi - kalenica główna – równoległa do frontu działki

Zgodnie z pojęciem ładu przestrzennego, jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, inwestycja planowana, nie musi być tożsama z tymi, które już zostały zrealizowane na sąsiednich działkach, a zatem nie musi ona stanowić identycznego odwzorowania i posiadać identycznych parametrów oraz cech, to jednak powinna odpowiadać charakterystyce urbanistycznej i architektonicznej zabudowy już istniejącej.

Dostępność do drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd..

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego na warunkach przyłączeniowych zarządcy sieci,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła,
- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego poprzez projektowane przyłącze,
- odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze.

Zakres ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z klasyfikacją gruntów przedmiotowy obszar stanowią grunty rolne zabudowane, w rejestrze gruntów sklasyfikowane jako (Br, N, R o klasie VI); nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161).

Zgodność z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów :

- nie znajduje się na obszarach położonych w granicach parku i jego otuliny; inwestycja nie wymaga uzgodnienia;
- teren inwestycji nie jest położony na obszarach (innych niż parki narodowe i ich otuliny) objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; inwestycja nie wymaga uzgodnienia.

Wnioskowane przedsięwzięcie:

- nie kwalifikuje się do I grupy inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, gdzie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjny;
- nie kwalifikuje się do II grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy których o konieczności przygotowania raportu o oddziaływaniu na środowisko decyduje wójt, burmistrz lub prezydent miasta po konsultacji z regionalną dyрекcją ochrony środowiska i właściwym inspektorem sanitarnym - raport fakultatywny.

Inwestycja nie wymaga przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko; gdyż nie zawiera się w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów

z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839).

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz nie występują dobra kultury współczesnej, obiektów budowlanych na terenach górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wskazany we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego związku z art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. z 2020 r. poz. 310 ze zm.).

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie wskazuje na żadne przeciwwskazania mogące stanowić przeszkodę lub utrudnienie w realizacji inwestycji, jednak dopiero spełnienie wymagań wynikających z przepisów prawa budowlanego i innych przepisów, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, przesądzi o możliwości realizacji inwestycji i jej parametrach.

Wyniki analizy zawierające część tekstową i graficzną przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588).

Sporządził:

mgr inż. arch. Robert Zyskowski

członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP nr WM-0227

WOJUT
Robert Zyskowski
Marek Góralczyk